

A m t s b l a t t

des Landkreises Ebersberg



Nummer 06

Freitag, 01.04.2016

Herausgeber:
Landratsamt Ebersberg
Eichthalstr. 5
85560 Ebersberg

Telefon: 08092 823-0
Telefax: 08092 823-210

E-mail: poststelle@lra-ebe.de
Internet: www.lra-ebe.de

Inhaltsverzeichnis

- 17/F1 Sitzung des Jugendhilfeausschusses am Donnerstag, 07.04.2016, um 16 Uhr,
im Landratsamt Ebersberg

- 18/42 Baugenehmigungsbescheid für das Bauvorhaben „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 42
Wohnungen und einer Tiefgarage mit 59 Stellplätzen, sowie 19 oberirdische Stellplätze“



17/F1

**Landkreis Ebersberg
Jugendhilfeausschuss**

**14. Wahlperiode 2014-2020
07. Sitzung des JHA mit öffentlichem und
nichtöffentlichem Teil**

Sitzung

Donnerstag, 07.04.2016, um 16:00 Uhr
im Hermann-Beham-Saal im Landratsamt in Ebersberg

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Feststellung der Beschlussfähigkeit und Einwände zur Niederschrift der vorausgehenden Sitzung
 - TOP 2 Bürgerinnen und Bürger fragen
 - TOP 3 Haushalt 2015, Bericht über das Jahresergebnis 2015
 - TOP 4 Vorstellung KiTa-Bedarfsplanung
 - TOP 5 Vorstellung des Arbeitsergebnisses der AG 3 der Bildungsregion zum Thema Schulverweigerung
 - TOP 6 Brennpunktetopf: Aufhebung der Zweckbindung; Berichterstattung zur Mittelverwendung für "GRASS 21" und Betreuung von begleiteten Kindern von Asylbewerbern
 - TOP 7 Sozialarbeit an Schulen (SaS), Fortführung des Projektes
 - TOP 8 Dezentrale Familienbetreuung im Landkreis;
 - a) Vorschlag der Verwaltung: Einrichtung von Familienzentren
 - b) Antrag SPD-Kreistagsfraktion vom 17.01.2016: Einrichtung eines Familienstützpunktes
 - TOP 9 Bekanntgabe von Eilentscheidungen
 - TOP 10 Informationen und Bekanntgaben
 - TOP 10.1 Sachstandsmitteilung - Kooperationsleitfaden zwischen Schulen und der Jugendhilfe zum Schutzauftrag bei Kindeswohlgefährdung im Landkreis Ebersberg
 - TOP 11 Bekanntgabe aus nichtöffentlicher Sitzung
 - TOP 12 Anfragen
- EAPL.0.14



18/42

Öffentliche Bekanntmachung gemäß Art. 66 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Das Landratsamt Ebersberg- untere Bauaufsichtsbehörde- erlässt unter dem Bau-Aktenzeichen B-2015-867 für das Bauvorhaben

„Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 42 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 59 Stellplätzen, sowie 19 oberirdischen Stellplätzen“

der Firma **Helma Wohnungsbau GmbH**, Zum Meersefeld 4, 31275 Lehrte, auf den Grundstücken Flurnr. 275/1, 275/6 und 275/7 der Gemarkung Kirchseeon folgenden

Baugenehmigungsbescheid:

I. Das oben bezeichnete Bauvorhaben wird entsprechend den folgenden als Bestandteil gekennzeichneten Bauvorlagen genehmigt.

- Eingabeplan ‚Untergeschoss‘, ‚Ansicht Süd‘ vom 08.03.2016
- Eingabeplan ‚Erdgeschoss‘, ‚Lageplan‘ vom 08.03.2016
- Austauschplan ‚1. Obergeschoss‘ vom 29.01.2016
- Austauschplan ‚2. Obergeschoss‘, ‚Ansicht West‘ vom 29.01.2016
- Austauschplan ‚Dachgeschoss‘, ‚Ansicht Ost‘ vom 29.01.2016
- Austauschplan ‚Nachweis Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss‘ vom 29.01.2016
- Austauschplan ‚Dachaufsicht‘ vom 29.01.2016
- Austauschplan ‚Ansicht Nord‘ vom 29.01.2016
- Eingabeplan ‚Schnitte A-A, B-B, C-C‘ vom 08.03.2016
- Freiflächengestaltungsplan vom 29.01.2016 (nur hinsichtlich der Stellplätze)
- Brandschutznachweis vom 03.07.2015 / 13.09.2015

Das Vorhaben ist ein Gebäude der Gebäudeklasse 4.

II. Die Baugenehmigung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:

1. Die Baugenehmigung wird unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass die Übereinstimmung der Absteckung der Grundfläche und der Höhenlage der baulichen Anlage mit der Baugenehmigung **vor Baubeginn** von einem Vermessungsingenieur oder einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser bestätigt wird. Hierüber ist eine Einmessbescheinigung zu erstellen, die **vor Baubeginn** dem Landratsamt vorzulegen ist (aufschiebende Bedingung).

Hinweise:

Zum Zeitpunkt der Überprüfung der Absteckung müssen die Grenzzeichen des Grundstückes eindeutig ersichtlich sein. Grenzfeststellungen, Wiederherstellung von Grenzzeichen oder Neuvermessungen müssen daher erforderlichenfalls vorher rechtzeitig beim Vermessungsamt Ebersberg beantragt werden.

Sofern die Einmessung nicht von einem Prüfsachverständigen für Vermessung im Bauwesen bescheinigt wurde, bleibt eine Überprüfung durch das Landratsamt vorbehalten.

2. Bis zur Herstellung der Bezugsfertigkeit des genehmigten Mehrfamilienwohnhauses sind insgesamt 78 Stellplätze für Kraftfahrzeuge als Tiefgaragenplätze und als offene Stellplätze entsprechend den genehmigten Bauvorlagen herzustellen und frei anfahrbar zu halten. Die offenen Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
3. Für dieses Bauvorhaben sind 8 Besucherstellplätze erforderlich.
Die in der Tiefgarage dargestellten Besucherstellplätze Nr. 99, 100, 107, 108, 109,



110, 111 und 119 sind als solche dauerhaft zu kennzeichnen und jederzeit frei anfahrbar zu halten. Die freie Anfahrbarkeit darf nicht durch Absperrungen (Gitter, Tore) gehindert werden.

4. Die Abwässer sind der örtlichen Kanalisation zuzuführen. Auf die für Kanalanschluss und -benutzung maßgebenden Satzungsbestimmungen der Gemeinde bzw. des Zweckverbandes wird hingewiesen.
5. Das Grundstück ist an die Wasserversorgungsanlage der zuständigen Gemeinde bzw. des zuständigen Zweckverbandes anzuschließen. Die maßgebenden Satzungsbestimmungen und ggf. die Stellungnahme des jeweiligen Versorgungsträgers sind zu beachten.

Immissionschutz:

Schutz vor Verkehrslärm

6. Auf der Nordseite des genehmigten Mehrfamilienwohnhauses ist mindestens ein Fenster der Schlafzimmer und Kinderzimmer im Erdgeschoß, im 1. Obergeschoß und im 2. Obergeschoß mit vorgehängten Festverglasungen auszurüsten, welche jeweils die folgenden Anforderungen bzw. Ausführungskriterien erfüllen müssen:

⇒ Bei vorgehängten Festverglasungen handelt sich um Glasscheiben aus selbstreinigendem Verbundsicherheitsglas, die – mit entsprechendem Abstand – vor ein Fenster der schutzbedürftigen Räume angebracht werden.

Die umlaufenden Lüftungsschlitze gewährleisten die dauerhafte Belüftung der Räume.

Die vorgehängten Glaselemente überlappen die Fensteröffnung um ca. 25 cm. Diese Bereiche umlaufend um das Fenster sind mit einer Mineralfasermatte an der Fassade hinterlegt.

Bei Belüftung der Räume streicht die „verlärmt“ Luft entlang der weichen Schalldämmmatte und verliert dabei ihre Schallenergie: Die nun „beruhigte“ Luft kann durch die geöffneten Fenster in die schutzbedürftigen Räume strömen. Die Räume sind so auch bei ausreichender Belichtung und Belüftung noch ruhig.

- ⇒ Alternativ zu den vorgehängten Festverglasungen ist auch der Einbau von sogenannten „Hamburger CityHafen-Fenstern“ zulässig. Beim Hamburger CityHafen-Fenster handelt es sich um ein Kastenfenster mit gegenläufig kippbaren Fensterflügeln, schallabsorbierend verkleideten Fensterlaibungen und -stürzen sowie einer Verringerung der Kippweite (vgl. beiliegende Schema-Zeichnung).

(vgl. Hinweise)

7. Die Ausstattung des Bauvorhabens mit schallgedämmten Fensterfalzlüftern und schallgedämmten Außenwandlüftern ist entsprechend der Ziffer 7 „Fenster- und Lüfterdämmwerte“ im Immissions-Gutachten der Firma Manz GmbH vom 23.07.2015, Nr. 1539-1-Ä01, auszuführen.

Stand der Lärmschutztechnik für die Tiefgarage

8. Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 an die Luft- und Trittschalldämmung der Decken und Wände zu fremden Arbeitsräumen und schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen sind einzuhalten.

Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist antragsgemäß einzuhausen; die Einhausung (Wände und Decke) ist auf der Innenseite schalldämmend (hochabsorbierend) zu



verkleiden.

Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig).

Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage erforderlich ist, muss die Abluft in die freie Luftströmung abgeleitet werden (in der Regel 1 m über First des dazugehörigen Wohngebäudes).

- III. Von Art. 28 Abs. 2 Nr. 2 BayBO wird nach Art. 63 Abs. 1 BayBO eine Abweichung folgenden Inhalts zugelassen:

Überschreitung der zulässigen Brandabschnittslänge (40 m) um ca. 10,2 Metern in West-Ostrichtung ohne innere Brandwand im Bereich des Wohngebäudes.

(...) (Kostenverfügung unter Ziff. IV. und V. nicht abgedruckt)

RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid können Sie Klage erheben.

Die Klage müssen Sie **innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheids** bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht in München
Bayerstraße 30, 80335 München

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erheben. In der Klage müssen Sie den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen, ferner sollen Sie einen bestimmten Antrag stellen und die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel angeben. Der Klageschrift sollen Sie diesen Bescheid in Urschrift oder Abschrift beifügen. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Sie Abschriften für die übrigen Beteiligten beifügen.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

- Eine Klageerhebung in elektronischer Form (z.B. durch E-Mail) ist unzulässig.
- Kraft Bundesrechts ist in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten seit 1. Juli 2004 grundsätzlich ein Gebührenvorschuss zu entrichten.

Sonstige Hinweise:

Die Akten des Baugenehmigungsverfahrens können von den Beteiligten nach Art. 29 BayVwVfG während der Geschäftszeiten im Landratsamt Ebersberg, Bauabteilung, eingesehen werden.

Mit Ablauf einer Frist von einem Monat nach der Bekanntmachung des Bauvorhabens sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen das Bauvorhaben ausgeschlossen. Die Zustellung der Baugenehmigung wird durch die öffentliche Bekanntmachung ersetzt.

Ebersberg, 17.03.2016

Michael Friedl